MEMOIRE AMPLIATIF **COUR SUPREME BUREAU D'ORIENTATION** 08 NOV 2024 Arrivée, le S/N°. 3115 Monsieur le Président et messieurs les Conseillers de la Chambre Judiciaire - Droit Foncier de la Cour **COUR SUPREME** Suprême Chamb irdiciaire I1 1 NOV 2024 PORTO-NOVO Arrivée, la, Sous N° 708/C POUR : Paroisse Saint François d'Assises de Bohicon rep/le Père NOUHOUI Vincent Demanderesse au pourvoi: Maître G. Hervé G. SOUNKPON Avocat au Barreau du Bénin CONTRE: Jean-Jacques GBETOHENONMON, Feue Marie Flore GANDAHO et Bernadin HOUEGBE Défendeurs au Pourvoi : DOSSIER N° 2024-0368/CJ-DF ... En personnes PLAISE A LA COUR Attendu que la Paroisse Saint François d'Assises de Bohicon entend soutenir le pourvoi en cassation n°2023-010 qu'il a formé par courrier en date du 22 mars 2023, contre l'arrêt n°2023-010/3ème

contradictoirement le 22 février 2023, par la troisième chambre civile de droit de propriété foncière de la Cour d'Appel d'Abomey, entre les parties ;

CDPF/CA-AB rendu

Que pour une bonne appréciation de la cause, il convient de faire le rappel des faits et de la procédure;

FAITS ET PROCEDURE

Attendu que de son vivant, le couple HOUEGBE AHODATIN Léon et son épouse ZOMAÏTOHOUE Véronique ont acquis à titre onéreux auprès de lacollectivité HOUEGBE AHODATIN, un vaste domaine de terre sis au quartier

Sèmè, à Alladakpè (Dokon-Ayiwéme), Commune de Bohicon;

Que c'est ainsi qu'ils sont devenus propriétaires par voie d'acquisition ;

Que de leur mariage, aucun enfant n'est issu;

Que courant 1989, le couple de confession catholique décide d'organiser dans le village avec bien entendu l'accord du curé de la paroisse St François d'Assises, des cours de catéchèse et y construit sur la période de 1990-1991, une salle de classe ;

Qu'en 1993, le donateur, monsieur Léon HOUEGBE AHODATIN a fait donation par déclaration solennelle de tout son domaine au cours du baptême de la première promotion de l'école catéchèse devant plusieurs fidèles en la présence du curé d'antan;

Que le 06 novembre 1994, le curé a érigé cette école sur une station de la paroisse st François d'Assises de Bohicon ;

Que sur la foi de cette donation verbale, le Diocèse d'Abomey a fait clôturer le domaine et y a construit une église ;

Que de 1993 à 2007, donc pendant plus d'une décennie, le domaine a fait l'objet d'une occupation paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque.

Que le 12 décembre 2010, Monseigneur E. Cyrille HOUNDEKON a procédé à la consécration de cette église, et a, dans son adresse homilétique, salué la mémoire de feus les époux Léon H. AHODANTIN, les donateurs du domaine ;

Que curieusement, les parcelles querellées sont contenues dans l'enceinte clôturée et occupée par la paroisse St François d'Assises de Bohicon ;

Que le sieur Bernadin HOUEGBE et les défendeurs au pourvoi allèguent sans la moindre preuve que les dites parcelles proviennent du patrimoine successoral de feue ASSOHOTO Sidonie, laquelle aurait acquis ce bien immeuble, de la succession de feue ZOMAÏTOHOUE;

Que bizarrement, les parcelles querellées auraient été relevées à l'état des lieux au nom du sieur Bernadin HOUEGBE; Que la Paroisse jouissait paisiblement de son bien immeuble même du vivant des généreux donateurs et ce, sans aucune contestation de la part des défendeurs, ni de leur supposé vendeur (Bernadin HOUEGBE) encore moins de la Collectivité HOUEGBE AHODATIN (vendeur du couple feus Léon H.

AHODANTIN et ZOMAITOHOUE Véronique);

Que la Paroisse st François d'Assises de Bohicon continuait sa jouissance paisible lorsque qu'elle s'est vue convoquer au Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe d'Abomey après avoir joui paisiblement des décennies, du domaine dans l'enceinte de laquelle, les parcelles querellées par les défendeurs au pourvoi se trouvent ;

Que c'est après que messieurs Jean-Jacques GBETOENONMON et Marie

Flore GANDAHO ont attrait la Paroisse Saint François d'Assises de Bohicon, devant le Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe d'Abomey pour voir :

- «-Constater que Monsieur Bernadin HOUEGBE est propriétaire du domaine de terre dont relève les parcelles qu'il leur a vendues ;
- •Constater que les parcelles acquises ont été relevées à l'état des lieux sous les numéros 1683 (C) et 1683 (d) par le cabinet de topographie et travaux connexes de l'ingénieur Expert-Géomètre feu André KOULO ;
- -Constater qu'ils ont acquis auprès de monsieur Bernardin HOUEGBE deux parcelles de superficies respectives 625m2

Et 1250m suivants conventions de vente affirmées en dates respectives de 11 février 2007 (parcelles 1683 C) et de 04 Juillet 2008 (parcelle 1683 d) ;

- -Constater que Monsieur AHODATIN Dieudonné ne dispose d'aucun titre de propriété sur le domaine de terre litigieux ;
- -Constater que l'Eglise Catholique de Dokon ne dispose d'aucun titre de propriété sur le domaine litigieux ;
- -Confirmer le droit de propriété de monsieur Bernadin HOUEGBE sur les parcelles de terre situées au quartier Sèmé, dans la Commune de Bohicon et relevées sous les numéros 1683 c et 1683d ;
- -Confirmer les conventions de vente numéros 4D/171/MCB/SG/SAD et
- 4D/752/MCB/SG/SAD -Ordonner au cabinet de Topographie et Travaux Connexes de l'ingénieur

Géomètre feu André KOULO de procéder à leur recasement ;

- -Faire défense à Monsieur AHODATIN Dieudonné de les troubler dans la jouissance paisible de leur droit de propriété sur les parcelles acquises;
- -Dire que la présente décision servira de titre de propriété à leur profit respectif »;

Que pour bien instruire l'affaire, le premier juge a ordonné un transport judiciaire qui a été effectué dans l'enceinte de la Paroisse St François d'Assises de Bohicon;

Que le procès-verbal du transport judiciaire n'a jamais été remis à la demanderesse alors que des déclarations ont été faites sur les lieux au cours dudit transport judiciaire;

Que le Tribunal saisi a rendu le jugement N°31/14-3 me F/B du 08/0/8/14 dont la

teneur suit:

« Par ces motifs

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de procédure de confirmation de droit de propriété foncière et en premier ressort :

- -Reçoit Jean-Jacques GBETOENONMON et Marie-Flore GANDAHO en leur action ;
- -Reçoit Dieudonné AHODATIN en ses demandes reconventionnelles ;

- -Reçoit la Paroisse Saint François d'Assises de Bohicon en son intervention volontaire et en ses demandes pétitoires;
- -Déclare Dieudonné AHODATIN et la Paroisse Saint François d'Assises de Bohicon mal fondés en leurs demandes pétitoires;
- -Confirme le droit de propriété de Jean-Jacques GBETOENONMON sur la parcelle de superficie 625 m', sise au quartier Hêzonho EL 1638 D, Commune de Bohicon, limitée au Nord par la parcelle de HOUEGBE Léon, au Sud par la parcelle relevée à l'état des lieux sous le numéro 1638C, à l'Est par la parcelle relevée à l'état des lieux sous le numéro 963 et à l'ouest par la parcelle de feu HOUEGBE Léon ; Confirme le droit de propriété de Marie-Flore GANDAHO sur la parcelle numéro 1683C;
- -Ordonne le déguerpissement des défendeurs des parcelles litigieuses tant de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- -Fait défense aux défendeurs et à l'intervenant volontaire de troubler Jean-Jacques GBETOENONMON et Marie-Flore GANDAHO dans la jouissance paisible de leur bien ;
- -Condamne les défendeurs aux dépens
- -Délai d'Appel un (01) mois »

Qu'Appel a été relevé contre ce jugement;

Que la Cour d'appel d'Abomey a rendu l'arrêt n°2023-10/3ème CDPF/CA-AB du

- 22 Février 2023 dont le dispositif est ainsi libellé :
- « Par ces motifs
- -Statuant publiquement, contradictoirement en matière de propriété foncière, en cause d'appel et en dernier ressort;

En la forme

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 août 2014, par le Père NOUHOUI Vincent, représentant du Diocèse d'Abomey contre le jugement N°31/14-3 eme F/B rendu le 08/08/14 par la troisième chambre du tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey;

Au fond

- -Constate l'échec du règlement amiable entre les parties ;
- •Confirme en toutes ses dispositions, le jugement N°31/14-3ème F/B du 08/0/8/14 par la troisième chambre du tribunal de première instance de deuxième classe d'Abomey;
- -Dit n'y avoir lieu à astreinte comminatoire ;
- -Condamne le diocèse d'Abomey représenté par le père NOUHOUI Vincent aux entiers dépens;

Avise les parties de ce qu'elle dispose d'un délai d'un mois pour se pourvoir en cassation » ;

Attendu que c'est contre cet arrêt que la demanderesse a formé pourvoi;

Qu'il y a lieu d'en discuter;

II- DISCUSSION

Notre discussion passera par la recevabilité (A) au bien-fondé du pourvoi en cassation formé par la paroisse Saint François d'Assises (B);

A- Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que les dispositions de l'article 413al 11, de la loi N°2013 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en république du Bénin modifiée par la loi N°2020-08 du 23 avril 2020 portant modernisation de la justice en vigueur au Bénin disposent que :

«Le délai d'opposition, d'appel ou du pourvoi est d'un (01) mois ... »

Attendu qu'il est constant que la demanderesse a formé pourvoi en cassation le 22 mars 2023 contre l'arrêt n°2023-10/3ème CDPF/CA-AB du 22

Février 2023;

Qu'il est alors constant que le pourvoi contre ledit arrêt a été formé dans les formes et délai prévus par la loi ;

Qu'il s'infère donc de déclarer recevable, la Paroisse Saint François d'assises représentée par le père NOUHOUI Vincent, en son pourvoi;

II-SUR LE BIEN FONDE DU POURVOI EN CASSATION

L'arrêt entrepris encourt cassation pour les moyens suivants :

Premier Moyen de cassation: Violation de l'article 33 du code foncier et domanial en vigueur au Bénin

Il est fait grief à l'arrêt querellé d'avoir fait impasse sur le moyen de la prescription extinctive prévue par les dispositions de l'article 30 du code foncier et domanial ;

Alors que: Les dispositions de l'article 33 du code foncier énonce que: « Le moyen tiré de la prescription est d'ordre public.

Il peut être invoqué en tout état de cause et même d'office par le juge» Que le législateur a prévu que le juge peut d'office invoquer la prescription même si aucune des parties ne l'invoque ;

Que dans le cas d'espèce, la Paroisse Saint François d'Assises a invoqué dans ses mémoires devant les juges du fond de la Cour d'Appel; (Cf: Les trois derniers paragraphes de l'arrêt entrepris à sa page 3)

Qu'à même supposer que la demanderesse au pourvoi n'a pas invoqué l'application de l'article 30 à son profit, il fait obligation aux juges de fonds de le relever d'office ;

Que ne l'ayant pas fait, les juges du fond ont violé les dispositions de l'article 33 du code foncier ;

Que ce faisant, ils exposent l'arrêt querellé à la censure de la Haute Cour;

Qu'il convient de casser cet arrêt sur ce chef;

Deuxième moyen de cassation: Défaut de réponse à conclusions ;

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rappelé les moyens développés dans ses mémoires et de n'avoir pas répondu dans son dispositif ;

Que: « la demanderesse au pourvoi a conclu à la prescription extinctive prévue par les dispositions de l'article 30 du code foncier et domanial »; (cf page 3, avant dernier paragraphe de l'arrêt entrepris, Cf page 6 de son mémoire en cause d'appel en date du 22 février 2022)

Que : le premier juge ainsi que les juges du fond ont subrepticement feint de ne pas tenir compte de ce moyen percutant pour faire droit à la demanderesse au pourvoi ;

Que nulle part, dans son dispositif ni dans ses motifs, la Cour d'appel n'a fait cas ni du moyen de prescription ni motivé le silence gardé face à ce moyen ;

Qu'il est fait obligation au juge de répondre à toutes les demandes formulées par les parties ;

Que le défaut de réponse à conclusions constitue un moyen de cassation;

Qu'il appert de casser l'arrêt n°2023-10/3ême CDPF/CA-AB du 22 Février 2023

pour les différents motifs ci-dessus évoqués; Troisième Moyen de cassation: Violation de l'article 390 du code foncier et domanial

Il reproché à l'arrêt attaqué d'avoir constaté à tort l'échec du règlement amiable entre les parties;

Aux motifs que : « Constate l'échec du règlement amiable entre les parties»

Alors qu'aux termes de l'article 390 alinéa 1 et al2 stipule que :« Le règlement amiable donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui doit comporter les indications ci-après :

L'absence de règlement amiable doit également faire objet d'un procès-verbal.»;

Quele législateur a fait obligation aux parties de faire constater le règlement amiable comme l'échec du règlement amiable par un procès-verbal ;

Que dans le cas d'espèce, dame Marie-Flore GANDAHO étant fidèle catholique a proposé abandonner ladite parcelle au profit de la Paroisse Saint François d'Assise. C'est ainsi que la demanderesse au pourvoi a proposé de lui donner une somme dont décharges des acomptes sont versées au dossier judiciaire.

Que la Cour d'Appel dit dans ses motifs qu'elle constate l'échec du règlement à l'amiable entre les parties alors que nulle part elle n'a reçu aucun Procès-verbal d'échec dudit règlement amiable ;

Queles juges du fond avant de conclure au constat d'échec du règlement amiable doivent détenir le procès-verbal constatant ledit échec du règlement amiable entre les parties ;

Que la Cour d'Appel ne s'est pas conformée aux dispositions de l'article susvisé alors que les décharges des acomptes en exécution du règlement amiable sont au dossier judiciaire;

Qu'elle a donc violé les dispositions de l'article 390 du code foncier et domanial Qu'il convient de casser sur ce chef, l'arrêt attaqué devant la Cour de céans;

Quatrième Moyen de cassation: Violation de l'article 375 du code foncier et domanial en vigueur au Bénin.

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé en toutes ses dispositions le jugement n°31/14-3ème F/B rendu le 08 août 2014 confirmant ainsi en violation de la loi, le droit de propriété des sieurs Jean-Jacques GBETOENONMON et Marie-Flore GANDAHO sur les parcelles querellées ;

Aux motifs que : « Que le diocèse d'Abomey déclare être propriétaire du domaine sans rapporter la preuve de cette donation »; (page 12, paragraphe 3 de l'arrêt entrepris)

Que: les juges du fond ont malicieusement écarté des débats les déclarations du sieur HOUEGBE Bernadin qui se trouve être le vendeur des sieurs Jean-Jacques GBETOENONMON et Marie-Flore GANDAHO, déclarations contenues dans le jugement attaqué devant lui;

Que le vendeur des sieurs Jean-Jacques GBETOENONMON et Marie-Flore

GANDAHO a reconnu avoir vendu les parcelles sans aucune habilitation, que les parcelles querellées appartiennent à monsieur Léon HOUEGBE AHODATIN (donateur de la paroisse Saint François d'Assises) et que les parcelles vendues aux sieurs Jean-Jacques GBETOENONMON et Marie-Flore GANDAHO sont différentes de celles sur laquelle l'Eglise Catholique a érigé son bâtiment; (page 4, les 4 derniers paragraphes du jugement confirmé)

Alors que : l'article 375 précise que : « La preuve des droits fonciers se fait par le titre foncier.

Toutefois, en ce qui concerne les terres non nanties de ce titre, la preuve peut êtrerapportée, entre autres, par :

- le certificat foncier rural;
- -la convention affirmée ou non ;
- le certificat administratif;
- les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement ;
- les avis d'imposition;
- le permis d'habiter;

l'aveu;

- le serment ;
- les présomptions ;
- le témoignage.»

Que les dispositions de L'article 375 du code foncier et domanial élève le témoignage au même rang que les conventions de vente affirmées ou non;

Que dans le cas d'espèce, il est constant et unanime au dossier que le vendeur des défendeurs au pourvoi, Monsieur Bernadin HOUEGBE a reconnu que la demanderesse au pourvoi occupe des parcelles différentes à celles querellées par les défendeurs au pourvoi ;

Qu'en outre, il reconnait que la demanderesse a reçu effectivement don de Léon HOUEGBE AHODATIN, les parcelles guerellées ;

Qu'en faisant impasse sur les témoignages si révélateurs alors qu'au nombre des preuves de droit fonciers, le témoignage est au même niveau élevé aux rangs que les conventions, les juges du fond ont violé la loi ;

Que ces juges de fond ont violé les dispositions de l'article 375 du code foncier et domanial ;

Que leur décision encourt cassation sur ce point;

Cinquième Moyen de cassation: Violation de l'article 396 al 2 du code foncier et domanial ;

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en toutes ses dispositions et de n'avoir pas déclaré irrecevable l'action en contestation dont le premier juge a été saisi;

Aux motifs que: «le premier juge a déclaré recevable l'action en contestation des défendeurs ;»

Alors qu'aux termes de l'article 396 al2 qui dispose que: « Toutefois, l'action en contestation par un ascendant ou un descendant ou un collatéral direct ou indirect, d'une transaction effectuée par le propriétaire ou le présumé propriétaire sur un immeuble lui appartenant est irrecevable. »;

10 Quedans le cas d'espèce, les parcelles querellées appartiennent aux époux

Léon HOUEGBE AHODANTIN et ZOMAÏTOHOUE Véronique;

Que ces derniers ont fait donation à la Paroisse St François d'Assises de Bohicon et les membres de la même famille reviennent en contestation devant le premier juge en revendant quelques parcelles dudit domaine donné à la paroisse par les époux Léon AHODATIN HOUEGBE;

Que la cour d'appel ayant confirmé le jugement qui n'avait pas déclaré irrecevable ladite action conformément aux dispositions de l'article susvisé a erré en droit ;

Que les juges du fond ont violé les dispositions de l'article 396 du code et foncier ;

Qu'il convient de casser l'arrêt querellé sur ce point;

Sixième Moyen de cassation: Violation de l'article 410 al 2 du code foncier et domanial

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en toutes ses dispositions alors que le demandeur au pourvoi a soulevé la non communication dudit procès-verbal pour ses observations ;

Alors qu'aux termes de l'article 410 évoque que: « Les procès-verbaux, avis ou rapports établis à l'occasion ou à la suite de l'exécution d'une mesure d'instruction sont remis par le juge à l'audience en copie à chacune des parties pour ses observations. Mention de cette remise est faite sur les feuilles de notes d'audience. » ;

Que le premier juge a feint de ne pas communiquer à la demanderesse au pourvoi le procès-verbal de transport judiciaire qu'il a effectué ;

Que devant les juges d'appel, la même demande a été faite, sans aucune suite, dans ses mémoires en cause d'appel en date du 23 février 2022 ; (Cf page 5, avant dernière phrase du mémoire en cause d'appel en date du 23 février 2022)

Quela cour d'appel qui ne s'est pas conformée elle aussi aux dispositions de l'article 410 du code foncier et domanial, a violé la loi;

Qu'une telle décision encourt cassation;

Qu'il suit de casser l'arrêt sur ce point. PAR CES MOTIFS

Et tous autres à suppléer ou déduire au besoin d'office s'il échet;

- Recevoir la demanderesse au pourvoi en son action;
- Constater que l'arrêt n°2023-10/3eme CDPF/CA-AB du 22 Février 2023 est intervenu en violation des dispositions des articles 30, 33, 375, 390, 396 al2 et 410 du code foncier et domanial ainsi que du défaut de réponse à Conclusions ;

- Casser en conséquence ledit arrêt;
- Renvoyer l'affaire devant la Cour d'Appel de Cotonou autrement composée ;
- Condamner les sieurs Jean-Jacques GBETOENONMON, Marie-Flore

GANDAHO et Bernadin HOUEGBE aux dépens.

SOUS TOUTES RESERVES.

ET CE SERA JUSTICE.

Pièces Jointes: (02).

- 1-Mémoire en cause d'appel audience du 23 février 2022 ;
- 2-Les décharges et reçus délivrés au Diocèse d'Abomey en exécution de l'accord de règlement amiable conclu avec feue GANDAHO Marie

Flore.